

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Viadukten
Org nr: 746000-1790



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Viadukten får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 244 600 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Reparations- och räntekostnaderna för året är något högre än tidigare år. Intäkterna är högre än föregående år främst beroende på ökade årsavgifter. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 36% till 49%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, lånet klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt gällande redovisningsprinciper).

I resultatet ingår avskrivningar med 242 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 52 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Viadukten 11 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 35 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1938. Fastighetens adress är Saarisvägen 14 A-B i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	16
2 rum och kök	14
3 rum och kök	3
4 rum och kök	2

Total tomtarea 930 m²

Total bostadsarea 1 688 m²

Årets taxeringsvärde 21 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 21 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel och städning	Riksbyggen
Underhållsplan	Riksbyggen
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandservice Syd
Hissar	Kone AB
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Sopsugsanläggning	Envac

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 359 tkr och planerat underhåll för 84 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen uppdaterades under 2024 och används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 560 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 332 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 560 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den eviga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den eviga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Radiatorvärmesystem	2017	Injustering och förbättring
Förbättring eldragning källare	2017	
Radiatorvärmesystem	2018	Injustering och förbättring
Miljöhus	2018	
Ny belysning alla gemensamma utrymmen	2021	
Nya portar på trädgårdssidan	2021	
Inburning av miljöhus	2022	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Inköp tvättmaskiner	84 225

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
John Lenander	Ordförande	2025
Indira Bajric	Sekreterare	2025
Christian Nilsson	Ledamot	2025
Wieslaw Bernolak	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anwer Ashour	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Shafigheh Ashoor	2025
Britta Jörgensen	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 8% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 956 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.).

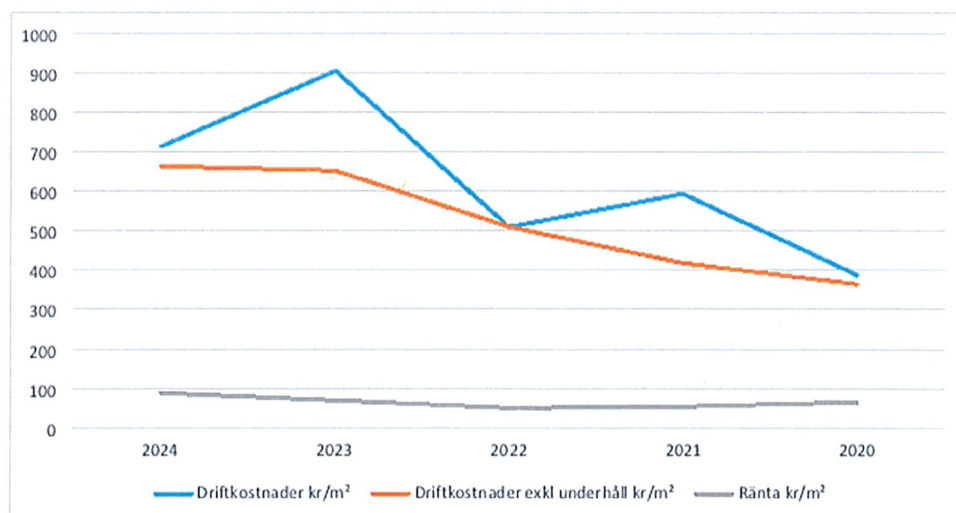
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 870	1 724	1 613	1 586	1 560
Rörelsens intäkter	1 877	1 777	1 613	1 588	1 561
Resultat efter finansiella poster*	-190	-572	-34	-219	174
Årets resultat	-190	-572	-34	-219	174
Resultat exkl avskrivningar	52	-330	219	33	456
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-508	-854	-275	-434	-13
Balansomslutning	7 802	8 279	8 856	9 024	9 314
Årets kassaflöde	-288	-361	78	-39	270
Soliditet %*	16	17	23	23	24
Likviditet %	49	36	118	114	32
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	97	100	99	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 108	1 021	960	944	929
Driftkostnader kr/kvm	702	894	505	588	383
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	652	644	505	411	361
Energikostnad kr/kvm*	249	256	158	185	181
Underhållsfond kr/kvm	1 517	1 235	1 175	882	782
Reservering till underhållsfond kr/kvm	332	310	293	277	278
Sparande kr/kvm*	81	55	131	196	292
Ränta kr/kvm	88	69	50	54	66
Skuldsättning kr/kvm*	3 665	3 760	3 354	3 940	4 005
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 665	3 760	3 354	3 940	4 005
Räntekänslighet %*	3,3	3,7	4,1	4,2	4,4

* obligatoriska nyckeltal



Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat är bättre än föregående år. Reparations- och räntekostnaderna för året är något högre än tidigare år. Intäkterna är högre än föregående år främst beroende på ökade årsavgifter. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning då styrelsen planerat höjda avgifter med 8% fr.o.m. 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	108 000	4 000 000	2 085 154	-4 186 287	-571 819
Disposition enl. årsstämmobeslut				-571 819	571 819
Reservering underhållsfond			560 000	-560 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-84 225	84 225	
Årets resultat					-190 079
Vid årets slut	108 000	4 000 000	2 560 929	-5 233 881	-190 079

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 758 107
Årets resultat	-190 079
Årets fondreservering enligt stadgarna	-560 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	84 225
Summa	-5 423 961

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-5 423 961**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 869 632	1 723 713
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 524	53 005
Summa rörelseintäkter		1 877 156	1 776 718
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 184 824	-1 509 218
Övriga externa kostnader	Not 5	-436 925	-418 461
Personalkostnader	Not 6	-82 152	-83 003
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-242 310	-242 310
Summa rörelsekostnader		-1 946 211	-2 252 992
Rörelseresultat		-69 055	-476 275
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 982	22 689
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-148 006	-118 234
Summa finansiella poster		-121 024	-95 545
Resultat efter finansiella poster		-190 079	-571 819
Årets resultat		-190 079	-571 819

Balansräkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 412 238	6 654 548
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 412 238	6 654 548
Summa anläggningstillgångar		6 412 238	6 654 548
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		58 645	23 152
Övriga fordringar	Not 12	4 051	3 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	138 418	121 198
Summa kortfristiga fordringar		201 114	148 308
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 188 212	1 476 563
Summa kassa och bank		1 188 212	1 476 563
Summa omsättningstillgångar		1 389 326	1 624 871
Summa tillgångar		7 801 564	8 279 419

Balansräkning

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	108 000	108 000
Uppskrivningsfond	4 000 000	4 000 000
Fond för yttre underhåll	2 560 929	2 085 154
Summa bundet eget kapital	6 668 929	6 193 154
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 233 882	-4 186 287
Årets resultat	-190 079	-571 819
Summa fritt eget kapital	-5 423 961	-4 758 107
Summa eget kapital	1 244 969	1 435 048
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 719 816
Summa långfristiga skulder	3 719 816	2 280 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 467 500
Leverantörsskulder	45 529	133 069
Skatteskulder	8 068	6 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	315 682
Summa kortfristiga skulder	2 836 779	4 564 372
Summa eget kapital och skulder	7 801 564	8 279 419

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-69 055	-476 275
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	242 310	242 310
	173 255	-233 965
Erhållen ränta	26 982	22 689
Erlagd ränta	-144 548	-118 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	55 689	-329 677
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-52 806	-27 035
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-131 734	155 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-128 851	-201 396
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-159 500	-159 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-159 500	-159 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-288 351	-360 896
Likvida medel vid årets början	1 476 563	1 837 460
Likvida medel vid årets slut	1 188 212	1 476 563

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltal som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Färdigavskriven
Övriga standardförbättringar	Linjär	23
Tak	Linjär	40
Sopsug	Linjär	15
Miljöhus	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 614 312	1 467 552
Bränsleavgifter, bostäder	180 792	180 792
Vattenavgifter	66 660	66 660
Övriga ersättningar	7 868	8 709
Summa nettoomsättning	1 869 632	1 723 713

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	7 524	660
Försäkringsersättningar	0	52 345
Summa övriga rörelseintäkter	7 524	53 005

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-84 225	-422 007
Reparationer	-358 611	-329 281
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 050	-55 615
Försäkringspremier	-30 422	-25 406
Kabel- och digital-TV	-21 130	-30 301
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 169	-10 083
Serviceavtal	-24 176	-19 595
Obligatoriska besiktningar	-20 653	-16 900
Bevakningskostnader	-1 989	0
Snö- och halkbekämpning	-66 266	-35 538
Drift och förbrukning, övrigt	-1 463	0
Förbrukningsinventarier	-15 818	-9 805
Vatten	-126 365	-139 488
Fastighetsel	-53 365	-51 396
Uppvärmning	-240 246	-240 480
Sophantering och återvinning	-71 910	-108 949
Förvaltningsarvode drift	-5 968	-14 375
Summa driftskostnader	-1 184 824	-1 509 218

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-375 048	-369 557
Resekostnader	-556	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 375	-21 875
Övriga förvaltningskostnader	-13 950	-8 896
Kreditupplysningar	-9 147	-820
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 309	-10 290
Representation	0	-258
Kontorsmateriel	-1 544	-3 267
Telefon och porto	0	-95
Bankkostnader	-2 996	-2 604
Övriga externa kostnader	0	-800
Summa övriga externa kostnader	-436 925	-418 461

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-68 000	-68 000
Sociala kostnader	-14 152	-15 003
Summa personalkostnader	-82 152	-83 003

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-242 310	-242 310
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-242 310	-242 310

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	26 784	22 605
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	105	0
Övriga ränteintäkter	93	84
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 982	22 689

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-148 006	-117 155
Övriga räntekostnader	0	-1 079
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-148 006	-118 234

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	264 564	264 564
Mark	58 040	58 040
Standardförbättringar	7 538 208	7 538 208
	7 860 812	7 860 812
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 860 812	7 860 812

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-264 564	-264 564
Standardförbättringar	-4 941 699	-4 699 389
	-5 206 263	-4 963 953

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardförbättringar	-242 310	-242 310
	-242 310	-242 310

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar	4 000 000	4 000 000
Årets uppskrivning mark	0	0
	4 000 000	4 000 000

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	0	0
Mark	4 058 040	4 058 040
Standardförbättringar	2 354 198	2 596 508

Taxeringsvärden

Bostäder	21 400 000	21 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	21 400 000	21 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 400 000</i>	<i>13 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 000 000</i>	<i>8 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	328 599	328 599
	328 599	328 599
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	328 599	328 599
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-328 599	-328 599
	-328 599	-328 599
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-328 599	-328 599
	-328 599	-328 599
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-328 599	-328 599
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 051	3 958
Summa övriga fordringar	4 051	3 958

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 033	30 422
Förutbetalt förvaltningsarvode	98 750	90 642
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 635	134
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 418	121 198

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	876 723	849 938
Transaktionskonto	311 490	626 625
Summa kassa och bank	1 188 212	1 476 563

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	6 187 316	6 346 816
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 220 500	-3 907 316
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-247 000	-159 500
Långfristig skuld vid årets slut	3 719 816	2 280 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-12-28	1 162 500	-1 162 500	0	0
SWEDBANK	1,30%	2025-12-22	2 439 500	0	59 500	2 380 000
SWEDBANK	3,46%	2027-06-23	2 744 816	0	100 000	2 644 816
SWEDBANK	2,70%	2027-09-24	0	1 162 500	0	1 162 500
Summa			6 346 816	0	159 500	6 187 316

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 247 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 235 000 kr. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 4 952 316 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 2 220 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 366	21 367
Upplupna räntekostnader	14 103	10 645
Upplupna driftskostnader	5 203	13 019
Upplupna elkostnader	4 630	4 668
Upplupna vattenavgifter	31 668	27 789
Upplupna värmekostnader	32 252	34 010
Upplupna kostnader för renhållning	2 610	7 082
Upplupna revisionsarvoden	23 500	20 625
Upplupna styrelsearvoden	68 000	68 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	112 351	150 651
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	315 682	357 855

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 609 000	7 609 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

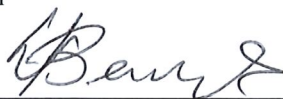
Styrelsens underskrifter

Malmö 2025-04-22

Ort och datum



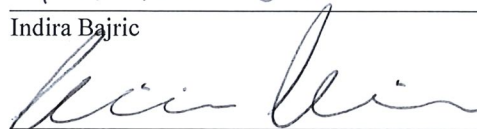
John Lenander
Ordförande



Wieslaw Bernolak



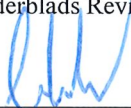
Indira Bajric



Christian Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö 2025-04-22

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Viadukten, org.nr. 746000-1790

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Viadukten för år 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Viadukten för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

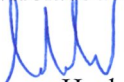
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 22 april 2025

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR